

各 位

平成 20 年 6 月 25 日

不動産投資信託証券発行者

ケネディクス不動産投資法人

代表者名 執行役員 宮島 大祐

(コード番号 8972)

資産運用会社

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐

問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦

TEL: 03-3519-3491

### 資産の譲渡に関するお知らせ（ZARA天神西通）

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 20 年 6 月 11 日付で「資産の譲渡に向けた基本協定書の締結」を公表した都市型商業施設（ZARA天神西通）につき、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 譲渡の概要

- |                  |  |
|------------------|--|
| (1) 譲渡資産         | : 不動産を信託する信託の受益権   |
| (2) 物件名称         | : ZARA天神西通   |
| (3) 譲渡価格         | : 4,108,810,000 円<br>(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。) |
| (4) 帳簿価格         | : 3,668,675,924 円<br>(平成 20 年 4 月末日現在の帳簿価格)                      |
| (5) 譲渡価格と帳簿価格の差額 | : 440,134,076 円  |
| (6) 売買契約締結日      | : 平成 20 年 6 月 25 日   |
| (7) 引渡し日         | : 平成 20 年 6 月 25 日   |
| (8) 譲渡先          | : 合同会社スマイル・リテール・ナイン<br>後記「4. 譲渡先の概要」をご参照下さい。                     |
| (9) 譲渡方法         | : 不動産を信託する信託の受益権を上記の譲渡先に譲渡します。                                   |
| (10) 譲渡先の選定      | : 国内の有力な仲介業者数社より紹介を受けた複数の候補先の中から、譲渡先を選定しました。                     |

以下、上記の譲渡資産を「本物件」といいます。

##### 2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資を行うポートフォリオの構築方針や個別の不動産マーケット動向を総合的に勘案し、地方経済圏の都市型商業施設である本物件の譲渡を行うものです。

### 3. 譲渡資産の概要

物件の名称	ZARA天神西通	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成18年2月23日から平成27年8月1日	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	
用途	店舗	
構造	鉄骨造陸屋根4階建	
面積	土地	595.52 m <sup>2</sup>
	建物	1,445.02 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成17年11月30日	
取得年月日	平成18年5月1日	
取得価格	3,680,000,000円	
鑑定評価額	3,810,000,000円 価格時点：平成20年4月30日 評価会社：大和不動産鑑定株式会社	
エンドテナントの総数	1（平成20年5月末日現在。以下同じ）	
賃貸可能面積	1,497.47 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,497.47 m <sup>2</sup>	
稼働率（賃貸面積ベース）	100.0%	

### 4. 譲渡先の概要

商号	合同会社スマイル・リテール・ナイン
本店所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
代表者	代表社員 有限責任中間法人リテール・ホールディングス・ナイン 職務執行者 中澤 真二
資本金	300万円
出資者	有限責任中間法人リテール・ホールディングス・ナイン
主な事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の購入、売却、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。
特記事項	なし。

※平成20年6月18日

### 5. 譲渡の日程

平成20年6月25日	譲渡の決定、信託受益権売買契約書の締結、 売買代金の決済、信託受益権の引渡し
------------	---

### 6. 資産運用報酬

本投資法人は、本物件の譲渡に関し、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬をケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）に支払います。

譲渡報酬：上記1. (3)の譲渡価格に0.5%を乗じた金額  
支払時期：信託受益権の引渡し日から1ヶ月以内

## 7. 媒介業務の委託

本物件の譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は以下の通りです。

媒介業者名	媒介契約上で守秘義務が定められているため非開示。
媒介手数料	123,264,300円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	なし。

## 8. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

なお、本投資法人は、本物件について本資産運用会社と締結済のプロパティ・マネジメント契約に基づき、本資産運用会社に対して所定の管理移管報酬（220万円）を支払います。

管理移管報酬は、賃貸及び管理の移管に伴う賃借人への通知、建物管理の引継ぎその他の実務に係る報酬であり、信託受益権の引渡し日以降すみやかに支払われます。

## 9. 運用状況の見直し

本物件の売却により平成20年10月期に売却益が発生しますが、本投資法人では本物件の売却にあわせて本投資法人の収益・費用等の前提条件の見直しを行った結果、平成20年10月期の運用状況の予想について見直しを行いません。

以 上

- \* 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス： <http://www.kdx-reit.com>